

# Quel taux de logements vacants pour qu'on puisse parler d'équilibre ?

Philippe Thalmann, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne



Les marchés du logement ont besoin des logements vacants à tout moment pour leur fonctionnement approprié, mais combien ? Le marché est-il en équilibre quand il n'y a pas pression sur les loyers ou quand les ménages jugent qu'ils ont assez de choix de résidences ? Nous avons examiné les deux pistes et elles donnent des résultats très différents, particulièrement pour Genève<sup>1</sup>.

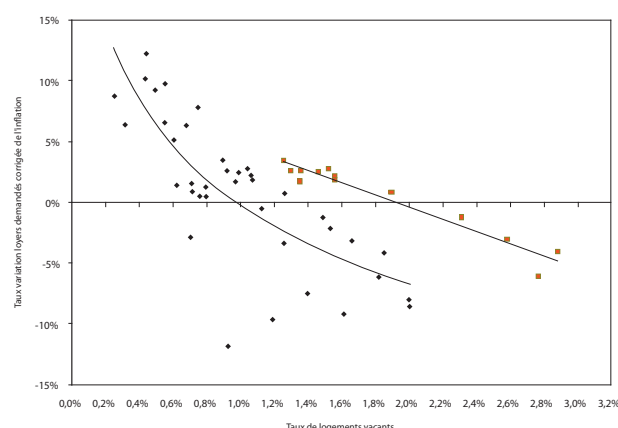
Nous comparons d'abord les taux de logements vacants (TLV) avec les taux de variation des loyers demandés pour des logements mis sur le marché («loyers de l'offre»), un indica-

teur assez flexible des conditions du marché (voir figure). Cette comparaison montre que les loyers sont stables dès que le TLV atteint 1% pour toute la Suisse (1.3% si on ne retient que l'expérience depuis 1998), ou 1.9% si on ne considère que les logements locatifs. Une analyse plus fine, avec des données régionales, montre que la stabilité des loyers est obtenue avec des TLV très différents, de 0.9% (1.1% pour le locatif uniquement) pour la région de Zurich ou 1.2% (1.4%) pour l'Arc lémanique à 2% (3.4%) pour l'Est de la Suisse. Les régions urbanisées parviennent à stabiliser

leurs loyers avec des TLV bien plus faibles, qui y sont compatibles avec des mobilités résidentielles somme tout assez élevées (en 2007, quelques 22% des habitants de la ville de Zurich ont changé de logement, malgré un taux de logements vacants de 0.09%!). Il est quand même difficile de

croire que la population se contente de TLV si faibles. Pour le vérifier, nous l'avons interrogée. L'enquête montre que seul un tiers des 715 personnes interrogées dans toute la Suisse ressentent une pénurie forte ou extrême de logement. Le sentiment de pénurie est particulièrement fort dans les agglomérations, mais le TLV n'explique pas tout. Ainsi, il est plus fort à Bâle-Ville qu'à Bâle-Campagne alors que le TLV y est plus élevé! Manifestement, une population qui souhaite davantage bouger et qui ne trouve que des logements chers pour leur qualité, ressent une pénurie plus forte qu'une population rurale bien installée. Il faut donc des TLV plus élevés, et même beaucoup plus, dans les villes que dans les campagnes pour que la population n'y ressente pas la pénurie. Pour le canton de Genève, il faudrait un TLV de l'ordre de 2.5%, alors qu'il y est à 0.2% et que 1% environ suffirait pour la stabilité des loyers.

<sup>1</sup> Thalmann, Philippe, «Housing vacancy rate: 1.4% can be enough», à paraître en 2011 dans la revue Urban Studies, à demander en attendant à son auteur.



## stone therapies!

light your stones - Sternerleichtung -  
le pietre senza peso - allégez votre bilan  
verlicht je stenen

conseil, assistance  
et solutions d'entreprises

vous cherchez ?  
**nous trouvons !**  
un problème ?  
**une solution !**

[www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)